

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 14.06.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus I, Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sören Krieghoff Regina Mattern-Karth Ralf Rohde
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Helen Meins Detlef Meyer Elisabeth Wagener
Gäste:	Issam Fakhro Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner Rainer Speckmann, Architekturbüro Speckmann Daniel von Seggern Peter von Seggern Dipl.-Ing. Lutz Winter, Fa. Thalen Consult

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.05.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt

- 5.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Dangastermoor/Zum Jadebusen) sowie 45. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 296/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Waldesrand; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 171/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes der Stadt Varel; hier: Sachstand
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Bestellpraxis in Varel, Bergstr. 5 A, Flurstück 80/2 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 180/2022

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

#### **2 Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um den TOP 8.2.1 im öffentlichen Teil sowie um die TOP's 4.4 und 4.5 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.05.2022**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.05.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

## 5 Anträge an den Rat der Stadt

### 5.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Dangastermoor/Zum Jadebusen) sowie 45. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss

Am 05.03.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 (Dangastermoor/Zum Jadebusen) sowie die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In diesem Plangebiet sollen ca. 18 Baugrundstücke erschlossen werden.

Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 durchgeführt. In dieser Zeit wurden auch alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auch auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zudem im Rathaus II eingesehen werden.

Der Entwurf der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 09.07.2021 bis zum 09.08.2021 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Wegen der räumlichen Verlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen fand in der Zeit vom 22.03.2022 bis zum 29.04.2022 eine erneute Auslegung statt; alle Planunterlagen waren öffentlich ausgelegt und konnten auch auf der Internetseite der Stadt Varel eingesehen werden. In dieser Zeit fand auch die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Herr Winter stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Dr. Boos wendet ein, dass sich die Kompensationsfläche in Jeringhave im Abluftbereich einer Hähnchenmaststalles befindet. Herr Neugebauer findet diese Anmerkungen übertrieben.

Herr Meyer erklärt dazu, dass diese Hinweise bereits vom Landkreis Friesland geprüft wurde und es von dort keine Bedenken gibt.

Herr Dr. Boos schlägt vor, dass die Stadt Varel selbst einen Kompensationspool einrichten sollte.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 245 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

#### **Einstimmiger Beschluss**

## 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

## **6.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Waldesrand; hier: Aufstellungsbeschluss**

Für die bestehende Wohnsiedlung „Am Waldesrand“ in Büppel beabsichtigt der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Herr Dr. Gramann stellt die Planungen anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Dr. Gramann erklärt dazu, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nicht erforderlich ist.

Herr Dr. Boos spricht die Forderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit an und möchte dazu wissen, wann eine entsprechende Regelung beschlossen wurde. Herr Freitag führt dazu aus, dass entsprechende Hinweise von Dr. Boos in einer der vorherigen Sitzungen als Antrag aufgefasst wurden und dieses Thema in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten wird.

Es herrscht Einigkeit im Ausschuss darüber, dass alle in diesem Planbereich geplanten Um- bzw. Neubauten im Bereich sozialer Wohnungsbau anzusiedeln sind.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Waldesrand, wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Frau Mattern-Karth bittet darum, die Fahrradabstellbügel am Vareler Bahnhof nicht zu entfernen, da diese nach wie vor erforderlich sind. Herr Freitag erklärt dazu, dass die Stadt Varel diese eigentlich als Provisorium gedachten Abstellanlagen kostenlos von der Deutschen Bahn übernommen hat. Er schlägt vor, diese Bügel erst zu entfernen, wenn entsprechende neue Abstellmöglichkeiten vorhanden sind, z.B. nach entsprechenden Umbau des ehemaligen Schuppens am Bahnhof.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes der Stadt Varel; hier: Sachstand**

Frau Wagener stellt den aktuellen Sachstand des Klimaschutzkonzeptes vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Weiter teilt Herr Dr. Boos mit, dass die technische Ausstattung in der Weberei bei der letzten Informationsveranstaltung der Klimaschutzbeauftragten schlecht funktionierte.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

### **8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Bestellpraxis in Varel, Bergstr. 5 A, Flurstück 80/2 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Umnutzung einer Doppelhaushälfte zu einer psychologischen Bestellpraxis. Die erforderlichen zusätzlichen PKW-Stellplätze wurden nachgewiesen.

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Umnutzung zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)